

"Skyline, edifici alti e fondali"

*Original*

"Skyline, edifici alti e fondali" / Cassatella, Claudia; LA RICCIA, Luigi - In: "Paesaggio e Bellezza. Enjoy the Landscape" / Cassatella C., Bagliani F.. - STAMPA. - Torino : CELID, 2012. - ISBN 9788876619557. - pp. 121-125

*Availability:*

This version is available at: 11583/2502060 since:

*Publisher:*

CELID

*Published*

DOI:

*Terms of use:*

openAccess

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)

## SKYLINE, EDIFICI ALTI E FONDALI

*Claudia Cassatella, Luigi La Riccia*

1. In alto, *The ever changing sky-line of New York*.

*On the top*, The ever changing sky-line of New York.

© Irving Underhill, 1912, in "Above the clouds and old New York", A. Bruce, 1913.

In basso, Manhattan Skyline

*Below*, Manhattan Skyline

© Stefania Guarini, 2003.



THE EVER CHANGING SKY-LINE OF NEW YORK



SKYLINES, SKYSCRAPERS AND BACKGROUNDS

ZONING RESOLUTION AND THE SPECIAL SCENIC VIEW DISTRICT

In the collective imagination, the New York skyline represents the metropolis par excellence. Since the end of the nineteenth century, the downtown urban landscape is in continuous evolution.

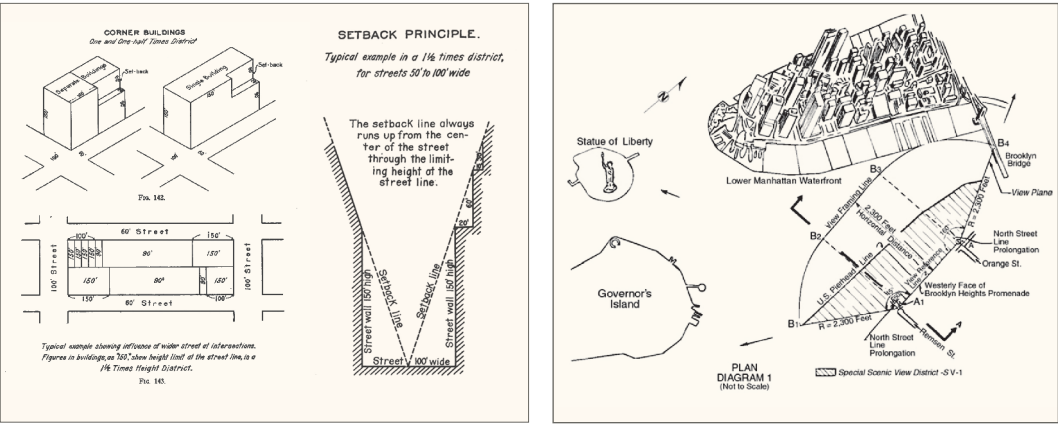
This process of growth is controlled by regulatory activity: the first ordinance of the City of New York, known as the Zoning Resolution<sup>1</sup>, dates back to July 25th 1916 and establishes regulations governing the volume of buildings and the related land use<sup>2</sup>. The aim of the legislation was to establish a variable height of from three to six storeys for residential buildings, and the type of high, slim commercial towers, a symbol of growing business, representing quite an advanced model for urban planning practice of the time: were thus defined, in different districts, the maximum height depending on modules proportional to the width of the roads (height districts)<sup>3</sup> and was introduced the principle of "seatback line", i.e. a virtual line of retreat of the upper floors of skyscrapers to allow adequate control of the views and sky. But, while on the one hand other North American cities adopted the New York model, in other metropolises it was progressively criticized and often amended.

The 'incentive zoning' model was introduced in 1961, in fact, and focuses on development in height in order to create space on the ground for public spaces, thereby consolidating the use of the skyscraper. New zoning models and the addition of the Special Scenic View District<sup>4</sup> attempt to preserve the visibility of the centre of New York and its skyline. This includes areas such as Hudson Yards (Manhattan's West Side), West Chelsea, Downtown Brooklyn and Long Island City. There

### Il Distretto Scenico Speciale di New York

Lo skyline di New York rappresenta nell'immaginario collettivo l'immagine della metropoli per eccellenza. Fin dalla fine del XIX secolo, lo scenario urbano della downtown è in continua evoluzione. A tale processo di crescita si accompagna un'attività di regolamentazione: la prima ordinanza della città di New York, la cosiddetta *Zoning Resolution*<sup>1</sup>, risale al 25 luglio 1916 e concerne norme per regolamentare i volumi del costruito e i relativi usi del suolo<sup>2</sup>. L'idea di base della normativa fu quella di stabilire un'altezza variabile dai tre ai sei piani per l'edilizia



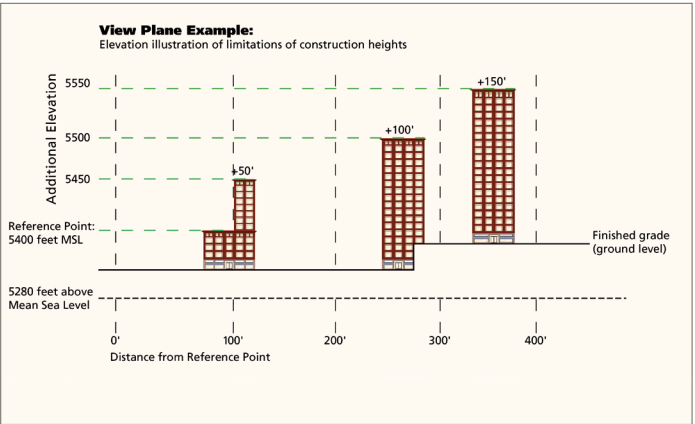


2. A sinistra, schema per la definizione dell'altezza massima degli edifici in una intersezione di un distretto "one and one-half Times". A destra, sezione di una strada che mostra il principio di "setback".  
On the left, scheme for defining max. height of tall buildings in a intersection of a "one and one-half times" district. On the right, a street's section that shows the "setback" principle.  
(fonte: source: NYC, 1916)

3. Schema del Brooklyn Heights Scenic View District (SV-1).  
Outline of the Brooklyn Heights Scenic View District (SV-1).  
(fonte/source: NYC, 2011)

4. Vista del Manhattan Company Building, 40 Wall Street (ph. Nick Mitgled, 2008).  
Street view of the Manhattan Company Building, 40 Wall Street.  
© Nick Mitgled, 2008

5. Esempio di View Plane Scheme (City and County of Denver, 2009).  
Example of a View Plane Scheme.  
(fonte/source: City and County of Denver, 2009)



residenziale e invece la tipologia delle torri alte e snelle per il commercio, simbolo della crescente degli affari, rappresentando così un modello piuttosto avanzato per la pratica urbanistica di quel periodo: furono così previsti, nei diversi distretti, i limiti massimi di altezza secondo moduli proporzionali alla larghezza delle strade (*height districts*)<sup>3</sup> e fu introdotto il principio della *seatabck line*, cioè una linea virtuale di arretramento dei piani alti dei grattacieli per consentire un adeguato controllo delle visuali e del cielo. Ma, mentre altre città nordamericane adottarono il modello di New York, nella metropoli esso venne progressivamente criticato e più volte modificato. Nel 1961, infatti, venne introdotto il modello dell'*incentive zoning*, che privilegiò lo sviluppo in altezza al fine di liberare il suolo per la realizzazione di spazi pubblici, consolidando così il ricorso al grattacielo.

Nuovi modelli di zonizzazione e l'aggiunta dello Special Scenic View District<sup>4</sup> tentano di salvaguardare la visibilità del centro di New York e il suo skyline. Sono comprese le zone di Hudson Yards (Manhattan's West Side), West Chelsea, Downtown Brooklyn e Long Island City. All'interno dello Special Scenic View District sono individuate una serie di "viste panoramiche", cioè viste eccezionali della città riprese da un parco o da un altro luogo pubblico, caratterizzate anche da fondali lontani di qualità scenica<sup>5</sup>. Lo spazio tra il punto di ripresa della vista e il riferimento visivo, libero da potenziali fattori di interferenza che possano minare la qualità dell'esperienza scenica, deve essere

are a series of "panoramic views" in the Special Scenic View District. In other words exceptional views of the city from a park or other public place, characterized also by distant backgrounds of scenic quality<sup>5</sup>. The space between the view assessment point and the visual reference, free from potential sources of interference that could undermine the quality of the scenic experience, must be at least 450 meters. The ultimate goal of special zoning is to control the signs and changes in the district deriving from variations in the height of buildings: any potential variation in this area must be reviewed by the City Planning Commission, on the basis of a landscape study that describes the interventions in detail<sup>6</sup>.

PRESERVING THE CITY BACKGROUND. DENVER AND THE ROCKY MOUNTAINS  
Some municipal authorities want to preserve the city skyline, others wish to control the profile to preserve the relationship with the natural background. This is the case in Denver (Colorado), where legislation establishes, since 1968<sup>7</sup>, suitable building limits in order to preserve the scenic view of the Rocky Mountains<sup>8</sup>. Article IV of the *Denver Revised Municipal Code*<sup>9</sup>, indicates that the protection of certain panoramic views of the mountains from the various parks and public places in the city is necessary for the welfare of the population, and to preserve the image of the city inextricably linked to the presence of the mountain background. In the case of Cranmer Park, one of the fifteen points for the visual control, the code refers to a height limits for new buildings in the area of the view plane.





6. Lo skyline di Denver e il fondale delle Rocky Mountains.  
Denver Skyline and Rocky Mountains Background.  
© Zwanzig, 2008

di almeno 450 metri. Fine ultimo della zonizzazione speciale è il controllo dei segni e delle alterazioni del distretto derivanti da variazioni in altezza degli edifici: ogni potenziale variazione in questa zona deve essere passata al vaglio della City Planning Commission, sulla base di uno studio paesaggistico che descriva gli interventi nel dettaglio<sup>6</sup>.

Preservare il fondale urbano. Denver e le Rocky Mountains

Alcune città desiderano preservare il proprio skyline in sé, altre desiderano controllare il profilo per preservare il rapporto con il fondale naturale retrostante. È questo il caso di Denver (Colorado), la cui normativa, fin dal 1968<sup>7</sup>, fissa i limiti di edificabilità al fine di preservare la vista scenica delle Montagne Rocciose<sup>8</sup>. All'articolo IV del *Denver Revised Municipal Code*<sup>9</sup>, l'attuale strumento di regolazione della città, si esplicita che la protezione di alcune viste panoramiche sulle montagne dai

vari parchi e luoghi pubblici interni alla città è necessario per il benessere generale della popolazione e per la conservazione dell'immagine della città indissolubilmente legata alla presenza del fondale montano. Nell'esempio di Cranmer Park, uno dei quindici punti di ripresa per il controllo visuale, la norma si limita a dettare limiti di altezza differenziati per i nuovi edifici che ricadono entro i margini del cono visivo.

<sup>1</sup> New York City, Commission on Building Districts and Restrictions, 1916, *Final Report*.

<sup>2</sup> Dopo New York, altre città americane introdussero alcune regole di zonizzazione delle downtown per controllare gli effetti scenici dello sviluppo degli edifici alti sul paesaggio circostante. Tra queste, possiamo ricordare Austin, Lincoln, Sacramento, Denver, Portland, Seattle.

After New York, many American cities have introduced some downtown zoning rules to control the effects of the development stage of tall buildings on the surrounding landscape. For example, Austin, Lincoln, Sacramento, Denver, Portland, Seattle.

<sup>3</sup> In Europa, uno dei primi regolamenti finalizzati alla distribuzione differenziata delle altezze massime degli edifici fu introdotto a Parigi già nel 1783, attraverso la *Déclaration Royale sur les hauteurs*. Divenne la base per i successivi *Plan des hauteurs*, ancora oggi redatti.

In Europe, the first restrictions about height's limits of building were introduced in Paris since 1783, by the *Déclaration Royale sur les hauteurs*. It became the basis for the new *Plans des hauteurs*, nowadays still drawn up.

<sup>4</sup> Zoning Resolution, Article X/2: Special Scenic View District, 1974, ultima modifica 2011, Department of City Planning, New York City.

Zoning Resolution, Article X/2: Special Scenic View District, 1974, last modified 2011, Department of City Planning, New York City.

<sup>5</sup> Ad es. caratteristiche naturali come le colline e i fiumi.  
E.g. natural features such as hills and rivers.

<sup>6</sup> Ad esempio, il Brooklyn Heights Scenic View District (SV-1), comprende la vista protetta dello skyline di Manhattan e landmarks di riferimento come l'arco del Ponte di Brooklyn, il South Street Seaport, il Whitehall Ferry Terminal e la vista della Statua della Libertà e di Governor's Island.

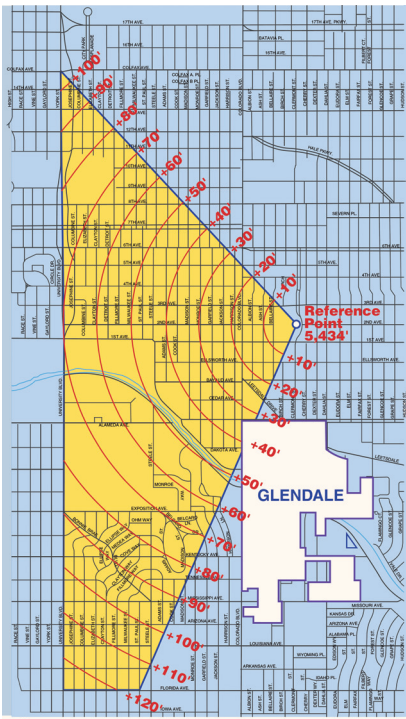
For example, the Brooklyn Heights Scenic View District (SV-1), includes the protected view of the Manhattan skyline and landmarks of reference such as the arch of the Brooklyn Bridge, South Street Seaport, the Whitehall Ferry Terminal, and the view of the Statue of Liberty and Governor's Island.

<sup>7</sup> City and County of Denver, 1968, Mountain View Ordinance.

<sup>8</sup> Il valore scenico del fondale delle Montagne Rocciose è stato successivamente sancito attraverso una dichiarazione del 1986 della Corte Suprema del Colorado, durante il caso di "Landmark Land Co. Inc. contro la City and County of Denver" quando venne ribadita ulteriormente l'importanza del fondale come "patrimonio ambientale unico" per l'identità della città.

The value of the scenic backdrop of the Rocky Mountains was later defined by a 1986 statement by the Supreme Court of Colorado, in the case of "Landmark Land Co. Inc. against the City and County of Denver" when it was further emphasized the importance of background as a "unique environmental heritage" for the city's identity.

<sup>9</sup> City and County of Denver (Colorado), Denver Revised Municipal Code, Ordinance n. 597/2011.



7. Cranmer Park View Plane.  
Cranmer Park View Plane.  
(fonte/source: City and County of Denver, 2009)